شهدت ارتفاعا بنسبة 15.8 في المئة مقارنة بتداولات 2011

«الشال: 3.334 مليارات دينار .. سيولة سوق العقار في الكويت.. العام الماضي

■ **نصيب السكن الخاص من السيولة يرتفع إلى 1.853 مليار دينار**

قال التقرير الاسبوعي لشركة الشال للاستشارات ان حصيلة عام 2012، شهدت ارتفاعا في سيولة السوق العقاري بما نسبته 15.8 في المئة مقارنة بسيولة عام 2011 البالغة 2879 مليون دينار، عندما حقق عام 2012 مستوى 3334.6 مليون دينار.

وجاءت سيولة عام 2012 في الترتيب الثاني، خلال الـ 12 سنة الفائتة، بدءا من عام 2001 وانتهاء بعام 2012. ولا نستطيع الجزم باستمرار هذا التحسن في السيولة، لأن سيولة النصف الثاني من عام 2012 البالغة نحو 1500.6 مليون دينار، كانت ادنى من سيولة النصف الأول البالغة نحو 1834 مليون دينار، ولكن بالمجمل هو ارتفاع سنوي منذ عام 2010.

واضاف التقرير ان السوق العقاري بدأ بارتفاع، بعد عام 2000، لثلاثة أعوام متتالية، حتى نهاية عام 2003، ليصل مستوى سيولته إلى نحو 2828 مليون دينار، لتعود مؤشرات ضعفه إلى الظهور في عام 2004، ولتستمر هذه المؤشرات، حتى نهاية عام 2005، التي حقق فيها سيولة بلغت نحو 2231 مليون دينار.

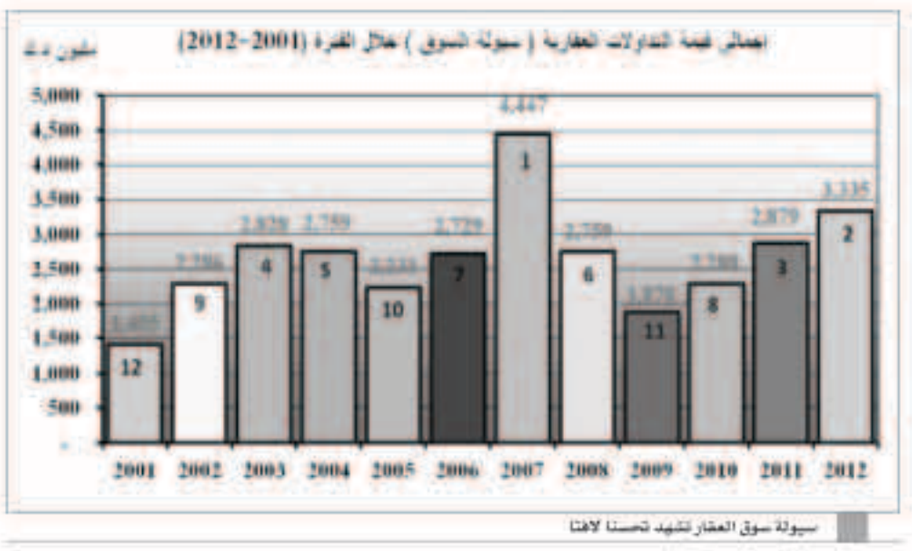
وشهد السوق 2006 تحسنا واضحا، في سيولة السوق، رغم انه كان عام تصحيح، في أسواق المال الإقليمية والبورصة الكويتية. واستمر حتى سجل مستوى سيولة قياسيا، جديدا، بنحو 4447 مليون دينار، في عام 2007، وهو اعلى مستوى حققه خلال الـ 12 سنة الماضية، ولكنه سرعان ما تراجع، مرة أخرى، في عام 2008، واستمر هذا التراجع، في عام 2009 الذي حقق فيه ثاني ادنى مستوى سيولة، في اثني عشر عاما، من دون احتساب اثر التضخم، ثم عاد وتعافى، من جديد، في عام 2010، وامتد هذا التعافي إلى عام 2011 وعام 2012.

وبين التقرير ان سيولة نشاط السكن الخاص، المطلقة، حققت ارتفاعا، في عام 2012، فارتفع نصيب السكن الخاص من سيولة السوق، وكالات وعقودا، إلى نحو 1853 مليون دينار، مع ارتفاع في مساهمته النسبية إلى نحو 55.6 في المئة من سيولة السوق، بينما كان نصيبه نحو 54.2 في المئة، من سيولة السوق، في عام 2011.

وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الخاص نحو 18.8 في المئة، مقارنة بعام 2011. وجاء، ثانيا، نشاط السكن الاستثماري، إذ ارتفعت مساهمته، من سيولة السوق، إلى نحو 1189 مليون دينار، مع هبوط في نسبة مساهمته، من سيولة السوق، إلى نحو 35.7 في المئة في عام 2012، فيما كان نصيبه نحو 37.1 في المئة من سيولة السوق في عام 2011. وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الاستثماري نحو 11.2 في المئة، مقارنة بعام 2011.

واستحوذ نشاط السكن، الخاص والاستثماري، على ما نسبته 91.2 في المئة، من سيولة سوق العقار، في عام 2012، تاركين نحو 8.0 في المئة من السيولة للقطاع التجاري، مقارنة بنحو 8.3 في المئة في عام 2011، ونحو 0.8 في المئة للمخازن، مقارنة بنحو 0.4 في المئة في عام 2011. وانخفض معدل قيمة الصفقة الواحدة، في نهاية عام 2012، للسكن الخاص، لتصل إلى نحو 224.7 الف دينار، من مستوى 237.8 الف دينار، في عام 2011.

وارتفع معدل الصفقة الواحدة، للسكن الاستثماري، بشكل كبير، إلى نحو 727.2 الف دينار، من نحو 684.9 الف دينار، وارتفع، ايضا، معدل الصفقة الواحدة في التجاري، إلى نحو 3.4 ملايين دينار، بعد أن كان 3.1 ملايين دينار، في عام 2011، وانخفض المعدل العام للصفقة، في تداولات القطاع العقاري، كلها، في عام 2012 بنسبة 4.7- في المئة، ويرجع السبب وراء هذا الانخفاض إلى تأثير مساهمة هبوط قطاع السكن الخاص على العقار، مجمله، كان أعلى من الارتفاع في إجمالي قيمة الصفقات العقارية.



سيولة سوق العقار تشهد تحسنا لافتا

انخفاض معدل قيمة الصفقة للسكن الخاص إلى 224.7 ألف دينار

صعود معدل الصفقة للسكن للاستثماري إلى 727.2 ألف دينار

■ **1.189 مليار دينار تداولات السكن الاستثماري بتحسن 11.2 في المئة**

الإيرادات النفطية بلغت 20.46 مليار دينار حتى 30 نوفمبر 2012

فائض الموازنة العامة سجل 14.686 مليار دينار في 8 أشهر

أسعار النفط المرتفعة تدعم الإيرادات

أوضح تقرير الشال أن تقرير المتابعة الشهري للإدارة المالية للدولة، لغاية شهر نوفمبر 2012 يشير إلى استمرار الارتفاع في جانب الإيرادات، فحتى 2012/11/30 -8- شهور من السنة المالية الحالية 2012/-2013 بلغت جملة الإيرادات المحصلة نحو 21.6062 مليار دينار، أي أعلى بما نسبته 55.1 في المئة عن جملة الإيرادات المقدرة، للسنة المالية الحالية، بكاملها، والبالغة نحو 13.9324 مليار دينار، وبارتفاع نسبته نحو 15.4 في المئة، عن مستوى جملة الإيرادات المحصلة، خلال الفترة نفسها من السنة المالية الفائتة 2012/2011، والبالغة نحو 18.7224 مليار دينار.

وتقدر النشرة الإيرادات النفطية، الفعلية، حتى 2012/11/30، بنحو 20.4629 مليار دينار، أي أعلى بما نسبته 60.3 في المئة عن الإيرادات النفطية المقدرة، للسنة المالية، الحالية، بكاملها، والبالغة نحو 12.7682 مليار دينار، وبما نسبته 94.7 في المئة من جملة الإيرادات المحصلة. ويعزى هذا الارتفاع إلى زيادة الأسعار، من جانب، وبلوغ الإنتاج، في الفترة الأخيرة، ما فوق حاجز الـ 3 ملايين برميل يوميا، أي قريبا من الطاقة القصوى، من جانب آخر. ولكن يظل المعدل السنوي للإنتاج النفطي أقل من ذلك. وعليه، فإن ما تحصل من الإيرادات النفطية، خلال الأشهر الثمانية الأولى من السنة المالية الحالية، كان أعلى بنحو 2.7075 مليار دينار، أي بما نسبته 15.2 في المئة، عن مستوى مثيله، خلال الفترة نفسها من السنة المالية الفائتة.

وتم تحصيل ما قيمته 1.1433 مليار دينار، إيرادات غير نفطية، خلال الفترة نفسها، وبمعدل شهري بلغ 142.908 مليون دينار، بينما كان المقدر في الموازنة، للسنة المالية الحالية، بكاملها، نحو 1.1642 مليار دينار، أي إن المحقق سيكون أعلى للسنة المالية، بكاملها، بنحو 550 مليون دينار، عن ذلك المقدر، إذا افترضنا استمرار مستوى الإيرادات بالمعدل الشهري المذكور، نفسه.

وكانت اعتمادات المصروفات، للسنة المالية الحالية، قد قدرت بنحو 21.240 مليار دينار، وصرف، فعليا -طبقا للنشرة-، حتى 2012/11/30، نحو 6.9196 مليارات دينار، بمعدل شهري للمصروفات بلغ 864.951 مليون دينار، لكننا ننصح بعدم الاعتداد بهذا الرقم، لأن هناك مصروفات أصبحت مستحقة، لكنها لم تصرف، فعلاً. كما إن الإنفاق، في الأشهر الأخيرة من السنة المالية، أعلى من مثيله في الأشهر الأولى منها.

ورغم أن النشرة تذهب إلى خلاصة، مؤداها أن فائض الموازنة، في الأشهر الثمانية الأولى من السنة المالية الحالية، بلغ نحو 14.6866 مليار دينار، إلا أننا نرغب في نشره من دون النصح باعتماده، إذ نعتقد أن رقم الفائض الفعلي للموازنة، في نهاية هذه الشهور الثمانية، سيكون اقل من الرقم المنشور، فهناك نفقات مستحقة ولكنها لم تصرف، فعلاً، والمعدل الشهري للإنفاق سوف يكون تصاعديا، بما يعمل على تقليص الفائض، كلما تقدمنا في شهور السنة المالية، وسيكون، حتما، اقل مع صدور الحساب الختامي ما لم يحدث وفر كبير في المصروفات المقدرة.

حصة المستثمرين الأجانب ظلت في فلك الـ6 في المئة

الكويتيون يهيمنون على البورصة بيعاً وشراء بـ13 مليار دينار

■ **صناديق الاستثمار آخر المساهمين بالسيولة في السوق**

افاد تقرير الشال ان الأفراد لا يزالون أكبر المتعاملين، إذ استحوذوا على 53.7 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 46.7 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، و51.2 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، «نحو 42.2 في المئة للفترة نفسها من عام 2011».

وبين التقرير انه وفقا للتقرير اصدرته الشركة الكويتية للمقاصة فقد باع المستثمرون الأفراد اسهما بقيمة 3.921 مليارات دينار، كما اشتروا اسهما بقيمة 3.739 مليارات دينار، ليصبح صافي تداولاتهم، الأكثر بيعا، نحو 182.208 مليون دينار. وتغيرُ نسب مساهمة الأفراد إلى الأعلى يعني زيادة في خاصية فردية تعاملات البورصة وهبوطا، نسبيا، للمساهمات المؤسسية في تداولاتها وهو تطور سلبي.

واستحوذ قطاع المؤسسات والشركات على 21.9 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، «نحو 26 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، و18.5 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 20.3 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، وقد اشترى هذا القطاع أسهما بقيمة 1.601 مليار دينار، في حين باع أسهما بقيمة 1.348 مليار دينار، ليصبح صافي تداولاته، القطاع الوحيد شراءً، نحو 252.746 مليون دينار.

وثالث المساهمين في سيولة السوق هو قطاع حسابات العملاء «المحافظ»، فقد استحوذ على 20.3 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 22.3 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، و19.3 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، «نحو 21.6 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، وقد باع هذا القطاع أسهما بقيمة 1.483 مليار دينار، في حين اشترى أسهماً بقيمة 1.413 مليار دينار، ليصبح صافي تداولاته، بيعا، نحو 69.600 مليون دينار.

وآخر المساهمين في السيولة قطاع صناديق الاستثمار، فقد استحوذ على 7.6 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 10.8 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، و7.6 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، «نحو 10.3 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، وقد باع هذا القطاع أسهما بقيمة 553.596 مليون دينار، في حين اشترى أسهماً بقيمة 552.658 مليون دينار، ليصبح صافي تداولاته، بيعا، نحو 938 الف دينار.

ومن خصائص سوق الكويت لـلأوراق المالية استمرار كونها بورصة محلية، فقد كان المستثمرون الكويتيون أكبر المتعاملين فيها، إذ اشتروا أسهما بقيمة 6.625 مليارات دينار، مستحوذين، بذلك، على 90.7 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، «نحو 91.9 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، في حين باعوا أسهما بقيمة 6.623 مليارات دينار، مستحوذين، بذلك، على 90.7 في المئة، من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 90 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، ليبلغ صافي تداولاتهم، شراءً، نحو 2.409 مليون دينار.

وبلغت نسبة حصة المستثمرين الأخرين، من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة، نحو 6.7 في المئة، «نحو 5.6 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، اي ما قيمته 487.164 مليون دينار، في حين بلغت قيمة اسهمهم المباعة، نحو 462.107 مليون دينار، اي ما نسبته 6.3 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة، «نحو 6.5 في المئة للفترة نفسها من عام 2011»، ليبلغ صافي تداولاتهم، شراءً، نحو 25.057 مليون دينار.

دخول أمريكا على خط الإنتاج قد يجعل البترول سلعة بلا قيمة

الدول المنتجة للنفط مطالبة بالتحوط فعواقب الإسراف وخيمة

■ **الولايات المتحدة تتحول من أكبر مستوردي النفط إلى حالة من الاكتفاء الذاتي بحلول عام 2035**

اكد تقرير الشال ان وكالة الطاقة الدولية، الممثلة لتكتل المستهلكين والتي تأسست كرد فعل على قرار مقاطعة دول النفط العربية لتصدير نفطها إلى الدول الداعمة لإسرائيل في حرب أكتوبر 1973، تتوقع تحولا جوهريا سوف يحدث على خارطة سوق الطاقة بقيادة أمريكا الشمالية.

وتذكر الوكالة في أهم نشراتها بأن عاملين سيكونان عنصري التغير الجوهري المحتمل، الأول هو إنتاج الولايات المتحدة الأمريكية من النفط والغاز، والثاني هو التطور التقني في وفر استخدامهما.

ففي جانب الإنتاج، سوف تتحول الولايات المتحدة الأمريكية، أكبر مستوردي النفط، إلى حالة من الاكتفاء الذاتي بحلول عام 2035 وسوف تصبح أكبر منتجة للنفط بإنتاج نحو 11.1 مليون برميل يوميا بحلول عام 2020، وسوف تتحول أمريكا الشمالية إلى صافي مصدرة للطاقة.

وبحلول عام 2035، سوف ينحسر استيراد الولايات المتحدة الأمريكية من النفط إلى نحو الثلث أو ما قيمته 3 ملايين برميل، يوميا، بينما تصدر مصادر أخرى للطاقة مثل الغاز المسال.

وذلك يعني أن إنتاجا إضافيا ومضطردا وجديدا من بدائل النفط سوف يضاف إلى جانب العرض، كما حدث مع نفط بحر الشمال بعد زيادة اسعار النفط في سبعينات القرن الفائت، بينما سوف ينحسر جانب الطلب على الطاقة بنحو 20 في المئة عن مستوى الطلب في عام 2010 بحلول عام 2035 بسبب التطوير في تقنيات استهلاك الطاقة. ومن الصعب جدا التنبؤ بالتحولات الجيوسياسية الناتجة عن مثل هذا التغير، ولكن النشرة تتوقع انه بحلول عام 2035، سوف تبيع دول الشرق الأوسط النفطية نحو 90 في المئة من نفطها لدول الشرق.

وهناك الكثير من الجدل والجدل المقابل حول تأثيرات متغيرات سوق النفط على جبهتي السياسة والاقتصاد، ففي جانب الاقتصاد يعتمد أثر الزيادة في العرض على ما يقابله من زيادة في الطلب، بسبب انتقال الثقل الاقتصادي إلى الشرق، ومدى تعويض نمو الشرق الاقتصادي للزيادة في العرض، مثال واحد تذكره مجلة الإيكونومست، في عدد 17 نوفمبر 2012، وهو أن الصين أكبر مستهلكي الطاقة، حالياً، إلا أن الأمريكي لازال يستهلك ثلاثة اضعاف ونصف الضعف للصيني، وذلك لن يستمر مع تحول نموذج التنمية الصيني بالاعتماد أكثر على المستهلك المحلي. وهناك من يعتقد أن نمو العرض سوف يتعرض لمخاطر انحسار الأسعار بسبب ارتفاع كلفة الإنتاج هناك إلى حدود الـ 70 دولارا أمريكيا للبرميل أو البرميل المكافئ، بما يعني أن هناك شبكة أمان للحد الأدنى بما يبلغه سعر النفط، أعلى، كثيرا، من تجربة ثمانينات وتسعينات القرن الفائت. وعلى جبهة السياسة، هناك من يعتقد بانحسار الأهمية الاستراتيجية لدول الشرق الأوسط النفطية ومعها ارتفاع مستوى القسوة في التعامل معها، وهناك من يعتقد بأن ذلك لن يحدث لأن صراع الزعامة على العالم يتعدى مرحلة الاكتفاء الذاتي أو حتى تصدير الطاقة، إلى امتلاك عنصر قوة مقابل الغير، من المنافسين على الزعامة، بالسيطرة على مواقع تصديره.

«التعمير»: انتعاش ملحوظ لقطاع الأندية الصحية في المنطقة

أوضح تقرير صادر عن «شركة التعمير للاستثمار العقاري» أن قطاع الأندية الصحية شهد ازدهارا بمنطقة الشرق الأوسط خلال السنوات الأخيرة ، ويعكس هذا الازدهار التزايد الكبير والملفت في عدد الأندية والمراكز الصحية.

وأشار التقرير إلى أنّ منطقة الشرق الأوسط تمثّل سوق رئيسي وجاذب للشركات العالمية التي تمتلك وتدير الأندية الصحية وترغب بالتوسع في اعمالها، وذلك في ظل أنّ العديد من المواقع الرئيسية في المنطقة تخلو من الأندية الصحية ومرافق اللياقة البدنية.

وذكر التقرير بأنه ووفقا لدراسة حديثة، فإنّ أكثر من 60 في المئة من الإماراتيين يعانون من زيادة في الوزن، ونحو الثلث من الإماراتيين كذلك يعانون من مرض السكري، وتأتي هذه المؤشرات المرتفعة لتعكس نمط العادات الغذائية السيئة لدى الغالبية من الناس، عوضا عن عدم ممارستهم للتمارين الرياضية.

ومن المعتقد بأنّ دولة الإمارات العربية المتحدة هي من أعلى الدول من حيث معدلات السمنة على مستوى العالم، بل وإنها أعلى من تلك المسجّلة في الولايات المتحدة الأميركية. وتبعا لجمل هذه العوامل، أصبحت مسألة إيجاد حلول وبدائل للياقة البدنية في المنطقة ضرورة حتمية.

وأوضح تقرير «التعمير» أنّ التوجهات الحديثة تشير إلى أنّ قطاع الفنادق يركّز وبشكل أكبر على توفير مرافق اللياقة البدنية للنزلاء، والتي تشمل مختلف الخدمات مثل أجهزة التمرين المختلفة وأرفف المتعلقات الخاصة بهم. وتتعاون الشركات التي تدير الأندية الصحية مع الفنادق بهدف توفير مرافق للياقة البدنية والصحية في العروض المقدّمة للنزلاء. و يتوقع أن تتركز عروض الفنادق خلال السنوات المقبلة على مرافق وخدمات اللياقة البدنية ، ويأتي ذلك انسجاما مع تزايد نسبة اهتمام المسافرين بأمور الرياضة والصحة.

وعلاوة على ذلك، من المتوقع بأن يسهم تركيز الحكومة على الرياضة والترفيه في تدعم اهتمام العامة بالصحة واللياقة البدنية. وخير مثال هو نجاح الحكومة القطرية باستضافة بطولة كاس العالم-الفيفا- لكرة القدم في 202

وفي نفس السياق، تقوم حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة باتخاذ مبادرات متعددة هادفة في مجملها إلى تعزيز الاهتمام بالصحة واللياقة البدنية. وتتمثل إحدى هذه المبادرات بمارثون دبي السنوي. وبالإضافة إلى ذلك، تعمل الشركات المتخصصة بقطاع اللياقة البدنية على الإسهام كذلك في التحفيز على المشاركة بأحداث من هذا النوع، ومنها على سبيل المثال قيام سلسلة الأندية الصحية الرائدة «فيتنس فيرست الشرق الأوسط» ، بإدارة نادي لرياضة الجري في الإمارات والذي يهدف إلى تدريب المشاركين بمارثون «ستاندرد تشارترد دبي» والذي سيقام في يناير 2013.

ومن المتوقع أن تؤدي هذه المبادرات إلى زيادة نسبة الوعي بأهمية الرياضة واللياقة البدنية، ودفع وتيرة الأعمال والأنشطة الخاصة بهذا القطاع الحيوي.

تعاقدت إدارة «شركة الخزامى» وهي شركة استثمارية رائدة في مجال تطوير العقارات الفاخرة بالمملكة العربية السعودية، مع شركة «روابي الإقليمية» للفنادق والمنتجعات وذلك بهدف إنشاء وإدارة منتجع «القيصلية» الأول في المملكة العربية السعودية. والذي من المقرر افتتاحه خلال الربع الثاني من عام 2013، وسوف يكون موقعه في درّة الرياض بالمملكة العربية السعودية، وسيكون مشروع المنتجع ولأول مرة بأسلوب الحي السكني المتكامل.

من المقرر أيضا افتتاح نادي «ترايب فت» الأول في فبراير 2013. وتمتلك «فورتيس القابضة» هذا المشروع الأول من نوعه في قطاع الأندية الصحية، والذي يتألف من صالة العاب رياضية ونادي في آن واحد. وسوف يتم افتتاحه في «برج سيلفرين» داخل مارينا دبي.

كشف نادي اللياقة البدنية «أني تايم» ومقره الولايات المتحدة، عن خطته الرامية إلى افتتاح 100 نادي رياضي في منطقة الشرق الأوسط، وذلك خلال الـ5-7 سنوات المقبلة، وذلك كمرحلة من حملة توسعية طموحة، وباستثمار يعادل حجمه 50 مليون دولار. ولقد وقعت هذه العلامة التجارية، والتي افتتحت أول أنديتها الرياضية في العاصمة القطرية الدوحة بوقت سابق هذا العام، اتفاقية حق امتياز رئيسي مع «المفتاح التسويقية»، والتي تعتبر فرع من «مجموعة المفتاح» الكائنة في الدوحة.

بالاضافة الى ذلك، قامت سلسلة الأندية الصحية «فيتنس فيرست» المملوكة من قبل «مجموعة لاندمارك» في منطقة الشرق الأوسط بافتتاح الفرع الثالث لها في المملكة العربية السعودية. ويقع النادي على طريق الملك عبدالله، وقد تم تجهيزه باستوديوهات GX، صالات تمرين سويدي، وصالات مجهزة بأجهزة تمارين لياقة متخصصة.